

DOS MINUTOS DE DOCTRINA

4 de diciembre de 2015

EL PARAGUAS EQUIVOCADO

Muchas veces los contratos contienen cláusulas que intentan evitar situaciones que podrían poner en riesgo el negocio. Pero es importante usar la cláusula correcta....

El comprador y el vendedor de un lote en “La Lomada”, un club de campo cerca de la ciudad de Pilar, se pusieron de acuerdo sobre el precio a pagar, las condiciones y moneda de pago, etcétera. También previeron que la escritura traslativa de dominio se otorgaría una vez recibidas todas las cuotas del precio, o, a opción del vendedor, treinta días corridos más tarde. De acuerdo con el artículo 1015 del Código Civil y Comercial, “deben ser otorgados por escritura pública... los contratos que tienen por objeto... la adquisición de derechos reales sobre inmuebles...”

La falta de otorgamiento de la escritura permitiría al comprador demandar que el juez la otorgue por sí mismo o exigir al vendedor una multa de cien dólares diarios hasta tanto cumpla con su obligación de escriturar.

Contra la escrituración se entregaría la posesión definitiva del lote, sin perjuicio de que, mientras tanto, el comprador recibiría la tenencia precaria y el permiso para construir allí una residencia.

Por una modificación posterior, se acordó que la escritura se otorgaría a los 180 días de haberse cobrado el precio íntegro del inmueble y, a opción del vendedor, luego

de otros treinta días hábiles más “a los fines de solucionar cualquier problema de índole registral o catastral”.

El vendedor, con bastante prudencia, hizo insertar una cláusula (la número once) en la que se dejaba constancia “por ser un hecho público y notorio, [de] las demoras, paros [huelgas], suspensiones de tareas o ‘trabajo a reglamento’ que afectan la tramitación de los trámites administrativos [sic] en los distintos registros de inmuebles, oficinas de catastro y demás reparticiones que tengan intervención en la expedición y/o entrega de certificados, autorizaciones y toda documentación administrativa que se requiere para la escritura traslativa de dominio”. En virtud de esta cláusula, ninguna de dichas circunstancias *podía ser considerada como un incumplimiento de los plazos, los que se prorrogarían “en forma equivalente a esas demoras” sin derecho a reclamos recíprocos*. Un buen paraguas, digamos.

El ‘trabajo a reglamento’ mencionado en el texto es un típico eufemismo argentino que significa que el personal de un ente público o privado puede optar por trabajar cuando o cuanto le dé la gana.

Veinte meses antes del vencimiento de la última cuota del precio, en enero de 2012, el comprador canceló anticipadamente el total adeudado. Dijo haber comunicado el hecho al vendedor, *pero no acompañó prueba de ello ni dijo cuándo hizo esa comunicación.*

El 14 de diciembre de 2012 el comprador informó al vendedor (¿nuevamente?) que había cancelado el precio total del lote y lo intimó a otorgar la escriturara respectiva. También notificó al vendedor que éste había incumplido el contrato desde el 4 de marzo de ese año, y que a partir de ese día era aplicable la multa de cien dólares diarios. Pero nunca explicó cómo estableció la fecha del supuesto incumplimiento del vendedor.

Como éste no respondió, el comprador inició la demanda por escrituración y para cobrar la multa estipulada. *La intimación del 14 de diciembre fue el único documento que acompañó como prueba.*

El vendedor se allanó a la demanda por escrituración (esto es, reconoció la validez de la exigencia del comprador) pero rechazó la aplicación de la multa, en razón de que había existido “un inconveniente ajeno a su voluntad, que fue un requerimiento de la Gerencia de Catastro Provincial”, que, una vez superado, había permitido escriturar el lote el 2 de diciembre de 2012. Entre las partes, sin embargo, quedó pendiente la cuestión de la multa.

No nos queda demasiado claro porqué el comprador intimó a escriturar el inmueble el 14 de diciembre cuando ello ya había ocurrido el 2 de ese mismo mes.

Ante el allanamiento y el hecho de que la escrituración ya había tenido lugar, el juez tuvo por cumplida esa obligación, aunque

condenó al vendedor a pagar la multa pactada, pero la redujo sustancialmente.

Ambas partes apelaron. El vendedor se quejó de que se le aplicara una multa, por entender que nunca había incurrido en mora y el comprador porque consideró injusta su reducción.

La Cámara¹ entendió que las aseveraciones del comprador “se apartaban groseramente de lo pactado”. (Algo así sospechábamos cuando intimó al vendedor a escriturar cuando ello ya había ocurrido días antes). En el caso, dijeron los jueces, *no existió un plazo determinado y cierto para la celebración de la escritura, y menos aún la mora automática del vendedor, porque las particularidades de la cláusula once “tornaban necesaria la interpelación” al vendedor por parte del comprador.*

Dicho en otras palabras, el derecho otorgado al vendedor en la cláusula once de “estirar los plazos” exigía que el comprador evidenciara su intención de escriturar, para permitir a aquél que hiciera saber si se acogía o no al “paraguas salvador” de la posible extensión de los plazos para escriturar.

Cuando el vendedor alegó que la cláusula once era aplicable (lo que le daba, en principio, derecho a postergar la escrituración), arguyó que ello era consecuencia de las exigencias de la Dirección de Catastro. Pero los jueces descubrieron que *el vendedor ocultó que esas exigencias existían desde antes de la firma del contrato.*

En opinión de los magistrados, *se violaron los principios de buena fe y transparencia,* además de las normas que protegen a los

¹ In re “C.N.V. c. P.S.A.”, CNCiv (E), 2015; *elDial.com* AA92C9

consumidores. El ocultamiento se descubrió como consecuencia de las declaraciones del agrimensor contratado para la confección de los planos del club de campo, quien dijo que las exigencias catastrales *eran anteriores* a la venta de los lotes al comprador. *No hubo entonces una pretensión de una autoridad administrativa que permitiera ampararse en lo previsto en el contrato.*

El vendedor, dijeron los jueces, *no invocó ninguna de las causales previstas en la cláusula once, sino otra, distinta, vinculada con problemas anteriores y que silenció al tiempo de la venta.* En otras palabras, “usó el paraguas equivocado”, o, directamente, no tuvo paraguas alguno. Por consiguiente, la Cámara entendió que había incumplido su obligación de escriturar en plazo.

Sobre la reducción de la multa, que motivó la apelación del comprador, los jueces recordaron que “la función compulsiva que posee la cláusula penal —otro nombre de la multa— no es absoluta y encuentra su límite en los dictados de la moral y las buenas costumbres”. Bajo el nuevo Código Civil y Comercial, “los jueces están facultados para reducir las penas cuando su monto resulte desproporcionado con la gravedad de la falta que sancionan, habida cuenta del valor de las prestaciones y demás circunstancias del caso y si configuran un abusivo aprovechamiento de la situación del deudor”. Si el monto de la pena fuera exorbitante, “nos encontraríamos en presencia de un objeto

inmoral y contrario a las buenas costumbres”.

En el caso, “sería ilógico que por el simple retardo del vendedor, por aplicación matemática de la cláusula penal, pudiera el comprador verse libre de la obligación de pagar el precio, haciéndose dueño sin cargo de la cosa adquirida y hasta convertirse en acreedor”. Extraño razonamiento: ¿acaso la propia sentencia no reconoció que el comprador había pagado todo el precio y por ello exigió la escrituración?

Las cláusulas penales, dijeron los jueces, “[deben] encontrar límite en la potestad morigeradora del juez, que puede reducir las a límites tolerables en casos excepcionales”. La Cámara entendió que el hecho de que el comprador ya tuviera la posesión, aunque precaria, del lote y hubiera podido construir en él, no lo privó del uso y goce de la cosa comprada. Por eso, confirmó la reducción de la pena.

La redacción del fallo es oscura, pues si bien pone fin a la contienda, deja numerosas preguntas sin responder, sobre todo las relativas a la congruencia de las fechas y plazos implicados en el negocio. También incurre en numerosas faltas de concordancia entre sujeto y predicado, lo que complica las cosas para quienes quieran entender el razonamiento judicial.

Siempre hemos sostenido que la justicia, para ser tal, debe ser rápida. También debería ser clara...

* * *

Esta nota ha sido preparada por Juan Javier Negri. Para más información sobre este tema pueden comunicarse con el teléfono (54-11) 5556-8000 o por correo electrónico a np@negri.com.ar.

**Este artículo es un servicio de Negri & Pueyrredon Abogados a sus clientes y amigos.
No tiene por objeto prestar asesoramiento legal sobre tema alguno.**